



海南法立信律师事务所
HAINAN FARVISION LAW FIRM

关于

2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——

2017 年海南省政府专项债券（九期）项目平衡调整

之

法律意见书

法律为本 立于诚信

地址：海口市国兴大道海南大厦主楼 18 楼 电话：(0898)66556888 邮箱：falixinyx @163.com



目录

第一部分 引言.....	1
一、释义.....	2
二、前提与声明.....	2
第二部分 正文.....	4
一、已发行债券概况.....	4
二、本次债券用途调整基本情况.....	6
三、本次债券用途调增项目土地储备机构.....	6
四、本次债券用途调整调增项目情况.....	7
五、本次债券用途调整调增项目收益与融资平衡情况.....	14
六、本次债券用途调整的中介服务机构.....	15
七、本次债券用途调整的风险因素.....	16
八、结论性意见.....	17



海南法立信律师事务所

关于

2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——

2017 年海南省政府专项债券（九期）项目平衡调整

之

法律意见书

致：琼海市财政局

海南法立信律师事务所（以下简称“本所”）接受贵局的委托，就 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017 年海南省政府专项债券（九期）项目平衡调整所涉及的有关法律事务提供专项法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《政府投资条例》《地方政府债券发行管理办法》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》《地方政府专项债务预算管理办法》《新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》《地方政府债务信息公开办法（试行）》《地方政府债券公开承销发行业务规程》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》

《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》《地方政府专项债券用途调整操作指引》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》《海南省土地储备整理管理暂行办法》等有关法律、行政法规、部门规章及规范性文件的相关规定，遵循律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。



第一部分 引言

一、释义

在本法律意见书内，除特别注明或文义另有所指，下列简称和术语具有下述含义：

已发行债券	指	2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期） ——2017 年海南省政府专项债券（九期）
本次债券用途调整		2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期） ——2017 年海南省政府专项债券（九期）用途调整
本次债券用途调整 调增项目	指	乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地 收储项目、嘉积镇土地收储项目
土地储备	指	地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为
土地储备专项债券	指	地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府 性基金预算管理的国有土地使用权出让或国有土 地收益基金收入偿还的地方政府专项债券
琼海市土储中心	指	琼海市土地储备整理交易中心
本所	指	海南法立信律师事务所
本所律师	指	出具本法律意见书的经办律师
会计师事务所	指	广西励诚会计师事务所（普通合伙）
《财务评价报告》	指	广西励诚会计师事务所（普通合伙）出具的《项目 平衡调整财务评价报告》
元、万元	指	人民币元、万元



二、前提与声明

出具本法律意见书系依据以下前提和声明：

1. 本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规则指引发表法律意见；本所律师认定某些事项是否合法有效，是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准、确认；本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对投资项目的情况进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述。

2. 为出具本法律意见书，本所律师向琼海市财政局、琼海市土储中心提供了应向本所律师提供的资料清单，并得到了琼海市财政局、琼海市土储中心依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件、说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向琼海市财政局、琼海市土储中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询后取得相关部门出具的证明文件。

3. 琼海市财政局、琼海市土储中心及会计师事务所均保证，其提供的所有文件原件均是真实的；所有复印件均与其原件相一致；所有原件或复印件上的签名及盖章均真实有效；并且，所有相关自然人均具有完全民事行为能力；相关工作人员口头介绍的情况均是真实的。

4. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所向政府有关主管部门或其他有关机构进行了核查，该等政府有关主管部门或其他有关机构出具的证明文件或口头陈述亦构成本所出具本法律意见书的基础。

5. 本所律师仅就委托事项所涉及的法律问题进行核查，不对有关收益与融资评价、专项债券项目总体评价等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及收益与融资评价、专项债券项目总体评价等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的文件引述，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。



6. 本所律师同意将本法律意见书作为本次债券用途调整信息公开文件之一，随同其他材料一同报送；愿意将本法律意见书作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。本所律师同意琼海市财政局部分或全部在上报文件中自行引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书仅供琼海市财政局为本次债券用途调整信息公开之目的使用，不得用作任何其他目的。



第二部分 正文

一、已发行债券概况

根据《2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017年海南省政府专项债券（九期）项目平衡调整实施方案》以及《2017年海南省政府土地储备专项债发行结果公告》，本次债券用途调整对应的已发行债券概况如下：

债券名称	2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）—— 2017年海南省政府专项债券（九期）
发行人	海南省人民政府
发行额度	100,000万元
债券期限	5年期
债券利率	4.49%
付息方式	利息按年支付，到期后一次性偿还本金
上市流通安排	于上市日（即招标日后第3个工作日）起，按规定在交易场所上市流通

已发行债券对应项目概况如下：

序号	项目名称	项目地块简要介绍	总投资 (亿元)	已发行债券 额度 (亿元)
1	05-2号地块	该项目地块位于琼海市博鳌镇，项目用地总面积 308.34 亩，新增建设用地 268.65 亩，农用地面积 268.65 亩，耕地面积 228.77 亩。	0.81	0.79
2	07-1号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 122.33 亩，新增建设用地 122.33 亩，农用地面积 118.59 亩，耕地面积 108.71 亩。	0.26	0.26
3	07-2号地块 (包括仙寨安置区用地)	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 310.64 亩，新增建设用地 276.39 亩，农用地面积 276.39 亩，耕地面积 224.70 亩。	1.45	1.36



序号	项目名称	项目地块简要介绍	总投资 (亿元)	已发行债券 额度 (亿元)
4	07-3 号地块 (包括蓬莱安置区用地)	该项目地块位于琼海市中原镇, 项目用地总面积 419.06 亩, 新增建设用地 336.90 亩, 农用地面积 321.69 亩, 耕地面积 262.90 亩。	1.28	1.23
5	07-4 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇, 项目用地总面积 165.99 亩, 新增建设用地 166.00 亩, 农用地面积 166.00 亩, 耕地面积 155.43 亩。	1.14	1.06
6	07-5 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇, 项目用地总面积 155.96 亩, 新增建设用地 134.47 亩, 农用地面积 134.47 亩, 耕地面积 108.08 亩。	1.38	1.27
7	07-6 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇, 项目用地总面积 135.13 亩, 新增建设用地 125.24 亩, 农用地面积 125.24 亩, 耕地面积 66.90 亩。	0.28	0.28
8	07-7 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇, 项目用地总面积 261.84 亩, 新增建设用地 211.26 亩, 农用地面积 211.26 亩, 耕地面积 172.28 亩。	1.39	1.30
9	09-6 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇, 项目用地总面积 174.59 亩, 新增建设用地 69.96 亩, 农用地面积 32.69 亩, 耕地面积 28.49 亩。	1.16	1.07
10	08-1 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇, 项目用地总面积 256.00 亩, 新增建设用地 182.16 亩, 农用地面积 182.16 亩, 耕地面积 141.00 亩。	1.44	1.33
11	09-1 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇, 项目可供出让面积 358.00 亩。	0.02	0.02
12	09-5 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇, 项目可供出让面积 450.00 亩。	0.03	0.03
	合 计		10.64	10.00



二、本次债券用途调整基本情况

（一）本次债券用途调整背景

鉴于已发行债券所募集的资金未能按原定时间全部完成支出，根据《财政部办公厅关于进一步加快新增地方政府债券项目预算执行进度的通知》（财办预[2019]179号）要求加快新增债券项目预算执行进度的精神，琼海市人民政府申请调整2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）对应部分项目及资金，拟对2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017年海南省政府专项债券（九期）中的07-2号地块（其中包括仙寨安置区用地）项目债券资金额度分配进行调整，并将调整出来的资金分配至乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目和嘉积镇土地收储项目使用。

（二）本次债券用途调整明细

本次调整金额合计为10,110.35万元，其中用于乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目8,200.35万元，嘉积镇土地收储项目1,910万元。具体情况如下：

序号	项目名称	本次项目调减金额 (万元)	本次项目调增金额 (万元)
1	乐城国际医疗旅游先行区及中原镇 其他地块土地收储项目	-	8,200.35
2	嘉积镇土地收储项目	-	1,910
3	07-2号地块（其中包括仙寨安置区 用地）项目	10,110.35	-
合计		10,110.35	10,110.35

三、本次债券用途调增项目土地储备机构

根据《2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017年海南省政府专项债券（九期）项目平衡调整实施方案》，本次债券用途调整对应调增项目土地收储机构为琼海市土地储备整理交易中心。



经本所律师适当核查,琼海市土储中心现持有琼海市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》。根据该证书记载,琼海市土储中心的基本信息如下:

名称	琼海市土地储备整理交易中心
统一社会信用代码	12468872742586661P
住所	海南省琼海市嘉积镇金海北路39号305室
法定代表人	王下
经费来源	全额拨款
开办资金	¥2660.7万元
举办单位	琼海市自然资源和规划局
宗旨和业务范围	利用土地储备整理专项资金对政府征用、回收、收购的土地进行评估、整理与储备,储备土地交易管理、储备土地交易服务,国有土地使用权招标、拍卖、挂牌交易
登记管理机关	琼海市事业单位登记管理局

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2020年版)〉的通知》(自然资办函[2020]827号)以及《海南省自然资源和规划厅办公室关于转发〈土地储备机构名录(2020年版)〉的通知》(琼自然资办函[2020]114号),琼海市土储中心已被列入自然资源部《土地储备机构名录(2020年版)》(名录代码:TC469002)。

本所律师认为:琼海市土地储备整理交易中心具有实施储备地块的土地储备的资格,符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》第二条之规定。

四、本次债券用途调整调增项目情况

根据《2017年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)——2017年海南省政府专项债券(九期)项目平衡调整实施方案》,结合琼海市土储中心提供的《琼

海市土地储备专项债券对应土地储备项目基本情况表》及相关批复文件等资料，本次债券用途调整拟调增土地收储项目的基本情况与调查情况如下：

（一）基本情况

1. 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目

（1）项目概况

乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目包含4个地块，分别为博鳌乐城国际医疗旅游先行区8单元-1号地块、博鳌乐城国际医疗旅游先行区9单元-2号地块、博鳌乐城国际医疗旅游先行区9单元-1号地块、博鳌乐城国际医疗旅游先行区7单元-2号地块。各地块具体情况如下：

①博鳌乐城国际医疗旅游先行区8单元-1号地块

地块名称	博鳌乐城国际医疗旅游先行区8单元-1号地块
所属区域	琼海市中原镇
用地总面积	299.71亩
农用地面积	182.16亩
拟新增建设用地面积	182.16亩
拟储备面积	299.71亩
预计可出让面积	255亩
规划用途	道路与交通设施用地41.61亩、农林用地1.93亩、商业用地57.55亩、水域0.1亩、医疗卫生用地198.43亩、未规划区域0.09亩

②博鳌乐城国际医疗旅游先行区9单元-2号地块

地块名称	博鳌乐城国际医疗旅游先行区9单元-2号地块
所属区域	琼海市中原镇
用地总面积	243.85亩
农用地面积	184.88亩
拟新增建设用地面积	184.88亩



拟储备面积	191.46亩
预计可出让面积	191.46亩
规划用途	道路与交通设施用地20.59亩、公园绿地52.25亩、旅馆用地43.78亩、农林用地0.02亩、医疗卫生用地74.82亩

③博鳌乐城国际医疗旅游先行区9单元-1号地块

地块名称	博鳌乐城国际医疗旅游先行区9单元-1号地块
所属区域	琼海市中原镇
用地总面积	516.68亩
农用地面积	421.96亩
拟新增建设用地面积	421.96亩
拟储备面积	516.68亩
预计可出让面积	330亩
规划用途	道路与交通设施用地77.49亩、二类居住用地141.9亩、公共交通场站用地8.98亩、公园绿地91.01亩、农林用地0.02亩、其它公用设施用地16.53亩、商业用地27亩、医疗卫生用地161.78亩、未规划区域0.51亩

④博鳌乐城国际医疗旅游先行区7单元-2号地块

地块名称	博鳌乐城国际医疗旅游先行区7单元-2号地块
所属区域	琼海市中原镇
用地总面积	284.03亩
农用地面积	257亩
拟新增建设用地面积	257亩
拟储备面积	284.03亩
预计可出让面积	202亩
规划用途	道路与交通设施用地42.72亩、公园绿地31.2亩、加油加气站用地



3.6亩、旅馆用地65.07亩、商业用地26.32亩、农林用地0.22亩、
医疗卫生用地107.41亩、消防用地7.28亩、未规划区域0.2亩

(2) 调查情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，与乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目相关的批复文件如下：

2017年3月22日，海南省国土资源厅作出《海南省国土资源厅关于批复博鳌乐城国际医疗旅游先行区08单元-1号地块农用地转用及土地征收手续的函》（琼国土资函[2017]423号），载明：同意琼海市国土资源局拟订的《征收土地方案》和《农用地转用方案》，由琼海市人民政府征收中原镇排塘村委会京坡一村、京坡二村、文治一村等集体所有土地19.9809公顷，并将其中的12.1442公顷集体农用地（耕地10.865公顷）转为建设用地；同意琼海市国土资源局拟订的《补充耕地方案》，该用地占用耕地由已验收完成的土地整理项目补充，完成先补后占任务；本次批准用地应按规划和呈报用途安排作为公共管理与公共服务用地（医卫慈善用地、公共设施用地）、交通运输用地（公路用地），不得擅自改变用途，不得用于兴建不符合国家及我省供地政策和产业政策的项目，供地手续按有关规定办理。

2016年8月26日，海南省国土资源厅作出《海南省国土资源厅关于批复博鳌乐城国际医疗旅游先行区09单元-2号地块农用地转用及土地征收的函》（琼国土资函[2016]1177号），载明：同意琼海市国土资源局拟订的《征收土地方案》和《农用地转用方案》，由琼海市人民政府征收中原镇排塘村委会排塘一、排塘二、京坡一、京坡二、书田上、书田下二、文治一、文治二、文治三等村民小组集体所有土地16.2567公顷，并将其中的12.325公顷农用地、0.0069公顷未利用地转为建设用地；同意琼海市国土资源局拟订的《补充耕地方案》，该用地占用耕地由已验收完成的土地整理项目补充，完成先补后占任务；本次批准用地应按规划和呈报用途安排作为医卫慈善用地、公园与绿地用地及公路用地，不得擅自改变



用途，不得用于兴建不符合国家及我省供地政策和产业政策的项目，供地手续按有关规定办理。

2016年8月26日，海南省国土资源厅作出《海南省国土资源厅关于批复博鳌乐城国际医疗旅游先行区09单元-1号地块农用地转用及土地征收的函》（琼国土资函[2016]1178号），载明：同意琼海市国土资源局拟订的《征收土地方案》和《农用地转用方案》，由琼海市人民政府征收中原镇排塘村委会排塘一、排塘二、书田上、文治一、文治二、文治三村民小组等集体所有土地34.3907公顷，并将其中的28.0759公顷农用地以及0.0548公顷国有农用地转为建设用地；同意琼海市国土资源局拟订的《补充耕地方案》，该用地占用耕地由已验收完成的土地整理项目补充，完成先补后占任务；本次批准用地应按规划和呈报用途安排作为城镇住宅用地（博鳌乐城国际医疗旅游先行区被征地农民安置区建设用地）、科教用地、医卫慈善用地、公共设施用地公园与绿地及道路用地，不得擅自改变用途，不得用于兴建不符合国家及我省供地政策和产业政策的项目，供地手续按有关规定办理。

2019年12月31日，海南省自然资源和规划厅作出《海南省自然资源和规划厅关于博鳌乐城国际医疗旅游先行区07单元-2号地块农用地转用及土地征收手续的批复》（琼自然资函[2019]3291号），载明：同意琼海市自然资源和规划局拟订的《征收土地方案》和《农用地转用方案》，由琼海市人民政府征收中原镇排塘村委会、仙寨村委会等集体所有土地18.9353公顷，并将其中的17.1335公顷集体农用地（含耕地13.8081公顷）转为建设用地；同意琼海市自然资源和规划局拟订的《补充耕地方案》，该用地占用耕地由已验收完成的土地整理项目补充，落实占补平衡；本次批准用地应按规划和呈报用途供地，不得用于兴建不符合国家及我省供地政策和产业政策的项目，不得变相开发房地产项目；因规划调整、产业发展等，确需改变土地用途的，应报省政府批准；土地供应严格执行《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》（琼府[2018]3号），并按有关规定办理。



2019年10月18日，海南省自然资源和规划厅作出《海南省自然资源和规划厅关于博鳌乐城国际医疗旅游先行区用地压覆矿产资源和地质灾害情况的函》（琼自然资函[2019]2580号），载明：经核查，在博鳌乐城国际医疗旅游先行区用地面积20.9Km²范围内，未压覆已探明矿产资源；该区域用地范围位于地质灾害易发区，博鳌乐城国际医疗旅游先行区建设项目已经完成地质灾害危险性评估，无需再作地质灾害危险性评估工作。

2. 嘉积镇土地收储项目

（1）项目概况

嘉积镇土地收储项目地块为琼海市嘉积JJ-028号地块，该地块具体情况如下：

地块名称	琼海市嘉积JJ-028号地块
所属区域	琼海市嘉积镇
用地总面积	37.99亩
农用地面积	37.99亩
拟新增建设用地面积	37.99亩
拟储备面积	37.71亩
预计可出让面积	37.71亩
规划用途	社会停车场用地4.7亩、其他建设用地33.01亩

（2）调查情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，与嘉积镇土地收储项目相关的批复文件如下：

2020年4月2日，海南省自然资源和规划厅作出《海南省自然资源和规划厅关于琼海市压覆矿产资源区域评估的批复》（琼自然资函[2020]604号），载明：一、博鳌滨海旅游区压覆未设立矿业权的琼海市博鳌锆钛砂矿全部保有资源储量（其中包括钛铁矿锆英石砂矿矿石量269千立方米），由省厅按规定做好储量表



登记管理。二、官塘温泉旅游区与琼海市官塘地热田重叠，在项目开发建设中应加强保护。三、其他32个区域用地范围内，均未压覆已探明的矿产资源。

2020年6月22日，海南省自然资源和规划厅作出《海南省自然资源和规划厅关于琼海市区域用地地质灾害情况的批复》（琼自然资函[2020]1406号），载明：一、琼海市东太农场场部、南俸农场场部、七星岭水利风景名胜区等区域范围，位于地质灾害中易发区；琼海市东升好望山旅游度假区、石壁镇镇区、博鳌镇区、万泉镇区、东升农场场部、嘉积城区、潭门镇区、龙江镇区、官塘温泉旅游区、万泉镇区、博鳌滨海旅游区等区域范围，位于地质灾害低易发区。在上述区域范围内进行项目建设，需委托有资质的单位进行地质灾害危险性评估。二、琼海市塔洋镇区、会山镇区、阳江镇区、博鳌机场通用航空产业园、中原镇区、上埔林场、长坡镇区、大路镇镇区、东红农场场部、大路农产品加工区、万石坡墟、东平农场场部、潭门海洋产品加工区、彬村山华侨经济区、黄竹墟、文市墟、福田墟、烟塘墟、新市墟、温泉墟等区域范围，位于地质灾害非易发区。

（二）拟收储土地的批复情况

2015年10月9日，琼海市人民政府作出《琼海市人民政府关于同意琼海市2015年土地储备计划的批复》（海府函[2015]477号），同意包含博鳌乐城国际医疗旅游先行区7单元-2号地块、9单元-1号地块、9单元-2号地块在内的10个地块的《琼海市2015年土地储备计划》。

2016年6月30日，琼海市人民政府作出《琼海市人民政府关于同意琼海市2016年土地储备计划的批复》（海府函[2016]397号），同意包含博鳌乐城国际医疗旅游先行区8单元-1号地块的5个地块的《琼海市2016年土地储备计划》。

2017年5月5日，琼海市人民政府审阅琼海市国土资源局呈报的《琼海市国土资源局关于批准实施〈琼海市2017年土地储备计划〉的请示》（海国土资[2017]148号），同意包含博鳌乐城国际医疗旅游先行区7单元-2号地块在内的12个地块的《琼海市2017年土地储备计划》。



2021年10月16日，琼海市土地储备整理交易中心出具《琼海市土地储备整理交易中心关于拟收储地块的情况说明》，载明：琼海市嘉积JJ-028号地块，位于琼海市嘉积镇，拟收储面积37.71亩，预计可出让面积37.71亩，正在协商签订《征地协议书》。若未来上述地块收储条件成熟，拟将其纳入我市年度土地储备计划。

本所律师认为：本次债券用途调整调增项目项目地块已取得部分审批手续，已列入或待收储条件成熟后拟列入土地储备计划，有土地储备方面的资金需求，尚待琼海市土储中心按照有关法律、行政法规、部门规章以及规范性文件的规定进行征收、整理和储备工作。

五、本次债券用途调整调增项目收益与融资平衡情况

（一）项目还本付息情况

根据《2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017年海南省政府专项债券（九期）项目平衡调整项目实施方案》及《2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017年海南省政府专项债券（九期）项目平衡调整财务评价报告》，本次债券用途调整调增项目债券本息合计12,380.12万元，其中：乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目本息合计10,041.33万元、嘉积镇土地收储项目本息合计2,338.80万元；债券还本付息以拟收储地块的土地出让收入为基础，扣除前期费用、征地补偿安置费用及前期开发建设费用等运营成本，其中：乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目预计可支配土地出让收入为77,456.47万元、运营成本为55,101万元，嘉积镇土地收储项目预计可支配土地出让收入为3,242.82万元、运营成本为1,217.97万元。

（二）项目收益与融资平衡情况

广西励诚会计师事务所（普通合伙）出具的《财务评价报告》载明如下评估结论：基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以国有土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分



析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本所律师认为：根据会计师事务所作出的《财务评价报告》，本次债券用途调整的调增项目具有稳定的预期偿债资金来源，满足项目收益与融资自求平衡的要求，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》第六条之规定。

六、本次债券用途调整的中介服务机构

（一）财务评价机构

1. 基本情况

广西励诚会计师事务所（普通合伙）目前持有南宁市青秀区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91450103MA5PYUQQ4R的《营业执照》与广西壮族自治区财政厅核发的编号为45010101的《会计事务所执业证书》，系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的普通合伙企业暨会计师事务所（普通合伙）。根据《营业执照》的记载，其经营范围包括从事会计师事务所业务；代理记账；税务服务；财务咨询；企业管理咨询；商务代理代办服务。

2. 财务评价报告

《财务评价报告》已加盖广西励诚会计师事务所（普通合伙）公章。

本所律师认为：经本所律师适当核查，广西励诚会计师事务所（普通合伙）具备为本项目提供评价咨询服务的资格。

（二）法律服务机构

1. 基本情况

海南法立信律师事务所目前持有海南省司法厅核发的统一社会信用代码为31460000428201639X的《律师事务所执业许可证》，系依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的律师事务所。

2. 法律意见书



本法律意见书已加盖本所公章并由两名执业律师签字，其均持有海南省司法厅核发的《律师执业证》。

本所律师认为：海南法立信律师事务所具备为本项目提供法律服务的资格。

七、本次债券用途调整的风险因素

（一）征地拆迁风险

本次债券用途调整的调增项目因收储需要进一步完成相关地块的征地拆迁安置补偿等工作，在开展征地拆迁工作过程中，将涉及对拆迁补偿等相关合同的签订和履行等情况，需要各方的全力配合，使征地拆迁的进程存在不确定性，故相应的存在影响土地收储工作及后续项目开展顺利进行的风险。

（二）备案与审批程序风险

本次债券用途调整的调增项目所涉相关地块需依据法律法规及规范性文件的规定进一步完成征地拆迁安置补偿、土地征收及权属登记、上报备案、审批等工作，且尚需完成预算方案的编制及其上报备案、审批工作，审批进度可能发生一定变化，从而存在相关程序进展不畅的风险。

（三）项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、土地出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

（四）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本次土储专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性，市场利率波动将会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（五）流动性风险

本次专项债券发行可能在银行间债券市场、上海证券交易所市场、深圳证券交易所市场交易流通。因债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，无法保证债券的持有人能够随时并



足额交易其所持有的债券，可能会出现债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响债券流动性。

（六）法律和政策风险

由于国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化，都可能对地方政府的土地出让收入带来重大影响，这种法律和政策风险在以前的国内市场中表现十分明显，且有一定的周期性。如果在本次土地收储出让期间出现政府宏观调控、税费收益分配制度或者法律制度或规定的变化，将使项目风险较难预测。

八、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

（一）琼海市土地储备整理交易中心是具有独立法人资格的事业单位法人，已被列入自然资源部土地储备机构名录，可以依法实施土地储备行为；

（二）本次债券用途调整调增项目项目地块已取得部分审批手续，已列入或待收储条件成熟后拟列入土地储备计划，有土地储备方面的资金需求，尚待琼海市土地储备整理交易中心按照有关法律、行政法规、部门规章以及规范性文件的规定进行征收、整理和储备工作；

（三）本次债券用途调增项目收益和融资自求平衡事项，业经广西励诚会计师事务所（普通合伙）评估，评估结果显示，通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，未注意到在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况；

（四）为本次债券用途调整提供专项服务的中介机构具有相应的主体资格及资质。

综上所述，本次债券用途调整具备合法性前提，后续仍需按《地方政府专项债券用途调整操作指引》规定办理债券用途调整的批复、备案、信息公开等相关手续并将所涉债券资金专项用于本次调增的土地收储项目。

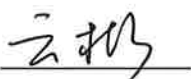
（以下无正文）



（本页无正文，为《2017年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）——2017年海南省政府
专项债券（九期）项目平衡调整之法律意见书》签章页）



经办律师：李星 

经办律师：云彬 

2021 年 11 月 10 日